

LOTTO 1

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 203



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 3^a classe;
- 5) **Superficie:** 2.760 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq. ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio) ;
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,66/mq. x 2.760 mq. = **€. 10.101,60**



LOTTO 2

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 204



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 5) **Superficie:** 3.160 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq. ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio) ;
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,66/mq. x 3.160 mq. = **€. 11.565,60**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Fabbricato Rurale in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.IIa 205

- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa (nessuna planimetria);
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** Fabbricato rurale;
- 5) **Superficie commerciale:** 57 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa, solo pedonale in terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq.:** €. 192,89/mq.
- 10) **Valore di mercato:** **€. 10.994,73**



1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.a Il contesto ambientale

Il contesto urbano in cui l'immobile ricade è un ambito agricolo, vicino al Comune di Ventimiglia di Sicilia .

1.b Il Fabbricato

Trattasi di un piccolo fabbricato rurale di 57 mq., autonomamente accatastato rispetto al terreno in cui ricade (p.lla 553). Il fabbricato è costruito in muratura, con intonaco al grezzo, tetto in legno a falde con copertura in tegole, ad una sola elevazione con pianta quadrata. Presenta un unico accesso sul fronte principale. Non è nota la data di edificazione.

Lo stato fisico e d'uso dell'edificio, sia interno che esterno, ad una semplice ricognizione sembrano essere in mediocri condizioni.

1.c L'unità immobiliare p.lla 205

(identificazione catastale, stato fisico e d'uso, quote di proprietà, stato di possesso, regolarità legislativa e opere difformi, altri oneri , consistenza metrica)

- **Identificazione Catastale**

Da quanto riportato nell'atto di pignoramento, l'unità immobiliare in oggetto e classificata come Lotto 3 è la seguente:

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 205 trattasi in realtà di :

Fabbricato Rurale in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 205

Il C.T.U. nell'accertamento di conformità tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento, conferma che i dati censuari riportati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene (così come effettivamente individuato), sebbene trattasi di fabbricato rurale.

Si precisa che in catasto non è stata reperita planimetria catastale, in quanto fabbricato rurale.

- **Stato Fisico e d'uso**

Lo stato fisico e d'uso dell'edificio, sia interno che esterno, ad una semplice ricognizione sembrano essere in mediocri condizioni.

Il fabbricato si compone di:

1. Vano unico;

- **Quote di Proprietà**

Dalle risultanze catastali, la titolarità del bene risulta in testa a soggetto terzo diverso dal debitore Sig. A., probabilmente per mancata voltura.

- **Stato di Possesso dell'Immobile**

Da quanto dichiarato dal debitore Sig. A e verbalizzato durante le operazioni peritali, l'immobile è di suo uso esclusivo.

- **Regolarità Legislativa e Opere Difformi**

Per quanto accertato presso l'Uff. Tecnico del Comune di Ventimiglia di Sicilia, non si hanno notizie circa l'esistenza di titoli edilizi relativi all'edificio.

2. ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DELL'IMMOBILE

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al fabbricato.

3. STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO)

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2013, per il codice di fascia/zona E1 con destinazione suburbana/zone rurali.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Dall'analisi di mercato O.M.I. e dalla ricerca del C.T.U. non sono state reperite informazioni circa i fabbricati rurali. Per analogia ci si è dunque riferiti ai magazzini (in funzione del fatto che lo stesso fabbricato funge da magazzino agricolo) che costituiscono l'unica tipologia di edifici censiti nella zona E1. E' risultato che il prezzo medio di vendita (V_m) di magazzini, è pari ad €. **225,00/mq.**, variando tra un massimo di €. 260,00/mq. e un minimo di €. 190,00/mq.

Calcolo della (Sc) superficie commerciale:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo dei coefficienti.

Rammentando che si tratta di un vano unico, la superficie coperta netta comprensiva dell'intera proiezione delle mura perimetrali libere è pari a 57 mq.

TOT. Sup. Lorda **57,00 mq.**

Con riferimento ai fabbricati rurali, bisogna dire che la superficie ideale non esiste poichè funzione del tipo di esercizio produttivo. In questo caso trattandosi di una piccola superficie, la sup. lorda potrà congruamente coincidere con quella commerciale, senza l'apporto di coefficienti correttivi.

Superficie commerciale totale 57,00 mq.

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al fabbricato.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi al fabbricato rurale:

K1 = 1,00	Per tipologia tipica di fabbricato rurale, ad un livello fuori terra.
K2 = 1,00	Per sufficiente manutenzione.
K3 = 0,95	Per accessi su un lato.
K4 = 0,95	Per esposizione scarsamente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza dei soffitti tra 2,90 mt. 3.20 mt.
K6 = 0,95	Per assenza di aree scoperte a servizio del fabbricato.

Il prodotto dei K_n per il fabbricato è pari a 0,8573

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€ 225,00/mq.**, avremo:

$V_v/mq. = € 225,00/mq. \times 0,8573 = € 192,89/mq.$

$V_vN = € 192,89/mq. \times 57 mq. = € 10.994,73$

Valore venale del fabbricato rurale = **€ 10.994,73**

LOTTO 4

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 206



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 5) **Superficie:** 2.561 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale;
- 9) **Valore/mq. ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio) ;
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,66/mq. x 2.561 mq. = **€. 9.373,26**



LOTTO 5

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 216



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 5) **Superficie:** 2.237 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq. ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio);
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,66/mq. x 2.237 mq. = **€. 8.187,42**



LOTTO 6

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 552

- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 3^a classe;
- 5) **Superficie:** 3.347 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq.ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio);
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,66/mq. x 3.347 mq. = **€. 12.250,02**



LOTTO 7

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 553



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe, con piccolo fabbricato rurale diruto unitamente accatastato al terreno e con fabbricato rurale autonomamente accatastato e stimato al precedente Lotto 3;
- 5) **Superficie:** 3.087 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza e con presenza di fabbricati rurali;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq.ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio) ;
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,90/mq. x 3.087 mq. = €. 12.039,30 + valore del fabbricato rurale stimato a corpo e pari ad €. 2.000,00 = €. 14.039,30



LOTTO 8

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 554

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 5) **Superficie:** 2.290 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** sufficiente, tuttavia vantaggioso per formazione di vasto appezzamento con le p.lle confinanti in vicinanza del centro abitato, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale;
- 9) **Valore/mq. ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio) ;
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,66/mq. x 2.290 mq. = **€ 8.381,40**



24.10.2013 09:57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 444

- 11) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 12) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 13) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 14) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 15) **Superficie:** 1.500 mq.;
- 16) **Stato fisico:** discreto, in leggera pendenza;
- 17) **Stato d'uso:** buono, vantaggioso per formazione di pregevole appezzamento con le p.lle confinanti, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 18) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 19) **Valore/mq. ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio);
- 20) **Valore di mercato:** €. 3,90/mq. x 1.500 mq. = **€ 5.850,00**



LOTTO 10

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 447



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^ classe;
- 5) **Superficie:** 690 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in leggera pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** buono, vantaggioso per formazione di pregevole appezzamento con le p.lle confinanti, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq.ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio);
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,90/mq. x 690 mq. = **€ 2.691,00**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 11

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 448

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 5) **Superficie:** 428 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in leggera pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** buono, vantaggioso per formazione di pregevole appezzamento con le p.lle confinanti, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** buona, su strada.
- 9) **Valore/mq.ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio) ;
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,90/mq. x 428 mq. = **€ 1.669,20**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

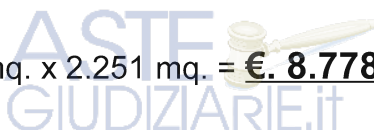
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 12

Terreno in Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 561



- 1) **Presenza in atto di pignoramento:** pag. 3, punto n° 1);
- 2) **Presenza in atti catastali:** visura + estratto di mappa;
- 3) **Corrispondenza con atti catastali:** si
- 4) **Qualità:** uliveto di 2^a classe;
- 5) **Superficie:** 2.251 mq.;
- 6) **Stato fisico:** discreto, in leggera pendenza;
- 7) **Stato d'uso:** buono, vantaggioso per formazione di pregevole appezzamento con le p.lle confinanti, con sesti regolari, copertura arborea compatta, ma non irriguo;
- 8) **Accessibilità:** difficoltosa per fondo stradale e per terreno intercluso;
- 9) **Valore/mq.ricorrente:** €. 3,90/mq. - €. 2,94/mq. - €. 2,14/mq. - 2,00/mq. - €. 3,66 (valore medio);
- 10) **Valore di mercato:** €. 3,90/mq. x 2.251 mq. = **€ 8.778,90**



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE
IMMOBILIARE
R.G. ES. 87/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

M.P.S. CAPITAL SERVICES S.P.A.

CONTRO

"...OMISSIS..."

*** GIUDICE ES. D.SSA CLAUDIA CAMILLERI***

FASCICOLO B.1
VENTIMIGLIA DI SICILIA , FOGLIO 11

LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12

(con allegati atti e documenti tecnico/amministrativi inerenti gli immobili,
anche contenenti generalità dei debitori e/o di soggetti terzi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA RICERCA DEL PIU'
PROBABILE VALORE VENALE DI TERRENI E FABBRICATI RICADENTI NEI
COMUNI DI VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) E CACCAMO (PA)

IL C.T.U. INCARICATO

ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PALERMO
ASTE
GIUDIZIARIE.it